

# Steinach entscheidet über die neue Skyline am Bodensee

Die Hochhaus-Projekte des Immobilienentwicklers HRS in Steinach und Arbon stossen nach jahrelanger Planung auf Widerstand. Am 28. November kommt es zur richtungsweisenden Abstimmung in der Gemeinde Steinach. Dabei stellt sich die Frage, ob sich das Dorf als Teil der Stadtsiedlung begreifen kann.

Marcel Elsener

Das Bodenseedorf Steinach gehört zu den stillen Dörfern in der Ostschweiz, Schlagzeilen macht es selten. Ein langjähriger Streit ums Gemeindepräsidium offenbarte jedoch, dass es Brüche gibt in der Dorfgemeinschaft. Zuletzt schaute die 3500-Seelen-Gemeinde in die Vergangenheit, zum Dorfjubiläum von 1250 Jahren lockte das Festspiel «WasserLand» 6000 Personen an den See und erinnerte an die Zeit, als Steinach der Hafen und Warenumschiessplatz der Stadt St. Gallen war. Nun schaut das Dorf in die Zukunft und brütet über einer Frage, die seine Identität ebenso betrifft wie jene der Thurgauer Nachbarstadt Arbon und das gemeinsame Seeufer. Die Frage interessiert weit über die Region hinaus: Sollen am See neue Hochhäuser gebaut werden, angefangen mit dem Steinacher «Terra Nova», dem mit 65 Meter höchsten Wohnturm der Ostschweiz?

Dahinter steckt die Frage, ob der Hochhausboom, der ausgehend von grossen Städten wie Basel und Zürich seit etwa 2010 weite Teile der Schweiz erfasst hat, auch im ländlich geprägten Osten ankommt. Bisher war das nicht der Fall, noch nicht mal in den Städten – die meisten Hochhäuser wie der Rorschacher «Badhof» am See (1968) gehen auf die kurze Periode des Schweizer Wohnhochhausbaus in den Jahren um 1970 zurück. Trotz neuer Türme wie der Fachhochschule OST (2013, 66 Meter) ist das 1975 erbaute Haus 04 des Kantonsspitals mit 78 Metern nach wie vor das höchste Haus der Stadt St. Gallen und das einzige Ostschweizer Hochhaus unter den fünfzig höchsten der Schweiz. Allerdings haben viele Städte wie Wil oder Romanshorn mit Hochhausstudien das Potenzial ausgelotet. Das liegt etwa dort, wo früher hohe Getreidesilos akzeptiert wurden.

## Steinacher Abschluss des Arboner Saurer-Stadtteils

Dass sich die Hochhaus-Frage ausrechnet im Dorf Steinach stellt, ist ein geografischer Zufall: Es ist Teil der vom Immobilienentwickler HRS konsequent vorangetriebenen Stadtentwicklung auf dem Saurerareal, weil das Gelände zwischen dem Grenzbach Aach und dem Strassenabzweiger unter der Bahn auf seinem Boden liegt – die st. gallische Saurerexklave macht einen Achtel der 220 000 Quadratmeter grossen Industriebrache aus. Das Hochhaus als markanter Abschluss einer neuen Arboner Stadtmitte war bereits in der von der Stadt lancierten Testplanung 2004 gesetzt worden, die HRS richtete als Arealkäufer 2012 einen Architekturwettbewerb mit 14 Büros und internationaler Beteiligung aus, den das Zürcher Büro Gmür & Geschwentner gewann. Das Projekt sieht 114 Mietwohnungen vor und soll mit öffentlichen Räumen (Restaurant, Mehr-

zwecksaal im obersten Geschoss) und einem Park auch dem Publikum dienen; es hat die Unterstützung der Kantons- und der Gemeindebehörden. Laut einer Studie von Wüest & Partner brächte der Wohnturm dank Zuzug vermöglicher Steuerzahler «ein klares Plus für die Gemeindefinanzen»; weil man nur sieben zusätzlichen Kindern rechne, sei kein neuer Schulraum nötig.

Am 28. November entscheiden die gut 2200 Steinacher Stimmberechtigten über das Hochhaus, wenn sie über die Ortsplanung (Zonenplan und Baureglement) abstimmen. Dabei geht es – erstmals bei einer Abstimmung im Kanton St. Gallen – um die sogenannte Schwerpunktzone, die Entwicklungsziele, Nutzungsart und Gebäudedimensionen festlegt. Auch in dieser Hinsicht bedeutet «Terra Nova» Neuland.

## Den Gegnern erscheint das Hochhaus als Fremdkörper

Den Volksentscheid verlangt hat eine IG von älteren Steinachern, die im Sommer das erste Referendum in der Dorfgeschichte ergriffen – mit Erfolg: 859 gültige Unterschriften zeigen, dass die Bevölkerung die Ortsplanung mit Hochhaus nicht allein dem Gemeinderat überlassen will. Im ländlich geprägten Dorf sei ein massiv zu hohes Haus ein Fremdkörper, der einer massvollen Entwicklung widerstrebe und nichts zum Zusammenhalt der Bevölkerung beitrage, sagen die IG-Vertreter Otto Hädinger, Ortsgemeindepräsident, und Anton Betschart, ehemaliger Schulratspräsident und pensionierter Ingenieur bei den St. Galler Stadtwerken. Im Gegensatz zu Städten wie Chur, wo Hochhäuser in ein Ensemble eingebettet worden seien, würde das Steinacher Hochhaus in der lieblichen Seelandschaft «einsam und verloren dastehen», meint Betschart. «Das Dorf sein

zu lassen und die Verdichtung nebenan in einem Hochhaus auf nicht wohnbauwürdigem Industriegelände zu konzentrieren, kann es nicht sein.»

In der Abstimmungsbroschüre stellt die IG fest, dass die Steinacher Schwerpunktzone den Bedingungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes für Hochhäuser widerspreche: «Standort und Gestaltung berücksichtigen insbesondere die Fernwirkung und sowie die Einpassung in die bestehende Siedlung und in den öffentlichen Raum.» Das sei keineswegs der Fall, sagt Betschart. Teure Kleinwohnungen für kinderlose Singles oder ältere Paare seien wohl ein «Kassenschlager für den Investor», doch kein Gewinn für eine Gemeinde, die für ihre Zukunft Familien mit Kindern brauche. Ganz im Gegensatz zum 1960 gebauten Saurerhochhaus, einem «genialen Bijou» mit lauter Arbeiterfamilienwohnungen, sei der geplante «unpersönliche Klotz alles andere als eine Begegnungsstätte», sagt Betschart. «Wenn das allerhöchste Gebäude des Arboner Saurerareals an der Peripherie und zudem in der Nachbargemeinde steht, haut das mit dem würdigen Abschluss nicht hin.»

An einem Informationsanlass vergangene Woche bekam die Gegnerschaft im 200-köpfigen Publikum den meisten Applaus. Der Tenor im Votum eines Anwohners: Im «idyllischen Seedorf» solle die schöne Grubenmann-Kirche das Markenzeichen bleiben und nicht ein doppelt so hohes Hochhaus.

## Akzent und Mehrwert in einem unkoordinierten Siedlungsband

Die Opposition gegen das Steinacher Hochhaus sowie gegen die Zwillingstürme «Riva» auf dem Metropol-Areal in Arbon (wo die IG «Seeufer ohne Hochhäuser» ebenfalls reichlich Zulauf hat) kann der Horner Architekt Beat

Consoni nicht verstehen. «Das nostalgische Bild eines ehemaligen Fischerdorfs zu bemühen, wenn es noch einen einzigen Fischer hat, ist eine falsche Voraussetzung», sagt er. «Oerlikon war auch einmal ein Bauerndorf.» Steinach und Arbon müssten das Saurerareal gemeinsam als Chance für eine identitätsstiftende Mitte sehen. Das Hochhaus im Industriegebiet stehe nicht in der Peripherie, wie die Gegner behaupten, sondern in der Mitte, im Zwischenbereich von Stadt und Dorf und in bester Nähe zum Bahnhof Arbon. «Es ist für ein Dorf wie Steinach die richtige Strategie, um die Ausdehnung des Siedlungsraums verhindern zu können.»

Consoni sieht in der Realisierung der beiden Projekte «einen grossen Mehrwert» für das Siedlungsgebiet am südöstlichen Schweizer Bodenseeufer. Arbon-Steinach sei mit seiner Bucht vor dem Hügelzug nach St. Gallen wie Rorschach-Staad «der richtige Ort für gute Hochhäuser. Diesem Gebiet würden einige markante Orientierungspunkte sehr gut anstehen, um es als Einheit auch gegen aussen darzustellen.»

In der fast 20-jährigen Entwicklung der Saurer-Brache habe man mit Masterplan, Gestaltungsplänen und Architekturwettbewerben für die einzelnen Baufelder «das Optimum herausgeholt», sagt der Architekt und Raumplaner. «Besser kann man es nicht machen. Wenn die Gemeinden die Verantwortung für diesen Prozess nicht übernehmen wollen oder können, muss es eine Generalunternehmung machen. HRS hat viel dazu gelernt und arbeitet heute mit den besten Architekten.» Consoni ist als Fachmann bekannt, der kein Blatt vor den Mund nimmt. Für die Saurer-Arealplanung wurde er von HRS-Arealentwickler Michael Breitenmoser, seinem ehemaligen Studenten an der Winterthurer Architekturschule, als Berater engagiert und nimmt seit zehn Jahren in der Begleitgruppe und in Jurys Einsitz.

Um das Steinacher Hochhaus sei «auf fairem Weg lange gerungen worden», sagt Consoni. Es spanne als entscheidendes Randlelement zusammen mit den Metropol-Hochhäusern, dem formidablen Saurerhochhaus von LeCorbusier-Schüler Georges-Pierre Dubois sowie den hohen Häusern auf der Arboner Moräne (Schloss, Schädler-Fabrikurm) ein räumliches Feld auf. «Ich finde es bedauerlich, wenn der grosse Einsatz für qualitativen Städtebau von einzelnen Exponenten zunichte gemacht würde.» Für Consoni ist das Saurerareal ein Hoffnungszeichen in seiner Herkunftsregion und ihrer «verwahten Bauentwicklung», die ihn seit Jahren umtreibt. «Was ursprünglich zwei Städte und acht kleine Dörfer in zwei Kantonen waren, ist heute ein Flickenteppich von unterschiedlichen Bauzonen», schrieb er zu seiner Ausstellung in Morcote. Mittels Videofahrt von Altenrhein nach Arbon verdeutlich-

«Dieser Klotz trägt nichts zum Zusammenhalt der Bevölkerung bei.»



Anton Betschart  
IG demokratische Ortsplanung

«Das Fischerdorf-Bild ist falsch. Oerlikon war auch einmal ein Bauerndorf.»



Beat Consoni  
Architekt und Arealberater



Teil der «neuen Stadtmitte»: das geplante 65-Meter-Hochhaus

te er das «unkoordinierte Siedlungsband». Nötig wäre eine zentrale Planungsstelle. «Wir sollten diese Agglomeration als eine Siedlung verstehen und gemeinsam planen und beleben.»

## Der Baudruck am See nimmt zu – Partizipation wäre erwünscht

Seine Forderung nach «radikalen Korrekturen, um den ländlichen Siedlungsraum wieder lebenswerter zu machen», sieht Consoni in der Arboner HRS-Planung erfüllt. Ein Hochhaus ermögliche mit «kleinem Fussabdruck grosse Grünflächen» und helfe, Orte klar zu definieren. Dabei ruft er nicht nach Hochhäusern (und hat nie eins gebaut) und ist skeptisch gegenüber Wohntürmen wie in Rorschach, die keine Bodenhaftung mit öffentlichem Nutzen schaffen. Dass der Baudruck am Seeufer zunimmt, sieht er in seinem Wohnort Horn, wo auf die grossen Überbauten von Investoren im Dorfwesten (Fortimo, Rimaplan) bald jene auf dem Raduner-Areal folgt (Mettler2invest). Auch da hätte sich Consoni zuerst ein räumliches Gesamtkonzept gewünscht. Die Identität könne nicht nur auf eine Dorfgeschichte bezogen werden, ist er überzeugt. «Wir sollten das Klein-Klein-Denken endlich überwinden.»

Mit Arbon beschäftigt hat sich der Politologe Lineo Devecchi, Leiter Zentrum für Gemeinden der OST, in seiner Studie «Zwischenstadtland Schweiz» zur politischen Steuerung der suburbanen Entwicklung in den Gemeinden.



er-Hochhaus «Terra Nova» am westlichen Dorfrand von Steinach – und direkt an der Gemeinde- und Kantonsgrenze zu Arbon.

Visualisierung: HRS

Wie erklärt er das Unbehagen gegenüber Hochhäusern? «Hochhäuser sind bildlich gesprochen überdimensionierte Kristallisationspunkte für eine häufige Debatte rund um die Verstädterung kleinerer Vorortgemeinden», sagt Devecchi. «Die langjährige Dorf-Identität ist bei Alteingesessenen noch ausgeprägt vorhanden, während Neuzugezogene ihre Wohnorte häufig aufgrund Pendlerwege und Attraktivität der Wohnlage aussuchen. Ob Dorf oder nicht, ist oft nicht so wichtig.» Alteingesessene fürchteten bei starkem Wachstum um den weiter schwindenden Zusammenhalt im Dorf, weiss der Gemeindeforscher. «Dass Vereine eingehen, ist aber ein genereller Trend. Die Kinder Alteingesessener sind nicht häufiger in Vereinen tätig als diejenigen der Neuzugezogenen.»

Von einer hochwertigen Entwicklung brachliegender Areale profitierten Vorortgemeinden wie Steinach ebenso wie mittelgrosse Städte wie Arbon, sagt Devecchi. Die Initiativen von hochhauskritischen Bürgerinnen und Bürger in beiden Gemeinden begrüsst der Politologe. «Solche Bewegungen sind wichtig für die lokale Demokratie. Die entstehenden Diskussionen können, wenn sie auf Augenhöhe und in partizipativen Prozessen geführt werden, neue Identität schaffen. Die Möglichkeit kommunaler Referenden ist genau dafür da. Ein frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung kann sich auszahlen, will man solche Referenden vermeiden.»

## In Buchs hat das Hochhaus die Volkshürde hinter sich

**Hochhausprojekte** In ländlichen Agglomerationen haben es Hochhausprojekte schwer und brauchen einen besonders langen Anlauf. Wie in Steinach dürfte es auch im Fall der beiden «Riva»-Wohntürme mit Hotel und Restaurant nach jahrelanger Planung unter Einbezug aller Gemeinde- und Kantonsbehörden zur Volksabstimmung kommen – entweder legt der Stadtrat den Gestaltungsplan und damit indirekt das Projekt zur Abstimmung vor, so, wie es die Vorgänger im Amt vorgehen haben. Oder die IG «Seeufer ohne Hochhäuser» (präsidiert von Jürg Niggli, ehemals Leiter Stiftung Suchthilfe St. Gallen) sammelt Unterschriften, damit das Volk das letzte Wort hat.

Die Volkshürde genommen hat das Hochhausprojekt der HRS in Buchs, für das im Spätsommer das Baugesuch eingereicht worden ist. Die Überbauung mit 64 Meter hohem Turm und Sockelgeschoss für 112 Wohnungen sowie Büros, Ladenräume und Restaurant auf dem früheren Restaurantareal «Chez Fritz» wird das höchste Gebäude im Ort: Es ist um zwei Meter höher als der ebenfalls in Bahnhofsnähe gebaute Siloturm. Seit 2007 in Planung und nach erfolgreichen Einsprachen zweimal gescheitert, hat sich die sorgfältige Über-

arbeitung ausbezahlt – das Volk hat den Teilzonenplan 2016 angenommen. Begleitet wurde das Projekt auch vom damaligen Kantonsbaumeister Werner Binotto und vom früheren Kantonsplaner Ueli Strauss-Gallmann; in einem Workshopverfahren entwickelte das Frauenfelder Architekturbüro Stauer & Hasler ein Richtprojekt – ein Prozess, den das Fachblatt «Hochparterre» im

Herbst 2020 würdigte. Zur Anpassung ans neue Planungs- und Baugesetz brauchte es fünf Planvorlagen: Teilzonenplan «Schwerpunktzone Chez Fritz»; Ergänzung Baureglement mit besagter Zone, Sondernutzungsplan «Chez Fritz»; Strassenplan zu Umgestaltungen von Bahnhofs- und weiteren Strassen sowie Wasserbauprojekt (Giessen). Das fakultative Referendum

wurde bei der Auflage nicht ergriffen. Damit ist keine Volksabstimmung mehr möglich, doch ein rechtlicher Weiterzug. Gegen die ersten drei Planvorlagen sind Einsprachen eingegangen, die der Stadtrat abgewiesen hat. Dagegen wurde ein Rekurs eingelegt, den das kantonale Baudepartement zu beurteilen hat – der Entscheid soll Ende Jahr vorliegen. Nach langjährigen Einsprachen bleibt «Chez Fritz» umstritten: Auf die Publikation des verfrühten Baugesuchs reagierten Leserbriefschreiber, die den «Turmbau zu Buchs» eines privaten Investors als «Grössenwahnsinn» kritisierten und andeuteten, dass der «massive Eingriff ins Ortsbild» nötigenfalls vor Gericht geklärt werden müsse.

Hochhäuser sind im Kanton St. Gallen nach wie vor Einzelfälle; per neuem Baugesetz sind sie als Bauten definiert, deren Gesamthöhe 30 Meter übersteigt. Trotz des Booms in anderen Landesgegenden sind hier nur wenige in Planung. Den kantonalen Baubehörden ist neben den Projekten in Buchs und Steinach nur das Vorhaben der Streuli Pharma in Uznach bekannt. Jene Grossüberbauung ist vorläufig sistiert, nachdem die Firma das von der Städtebaukommission verlangte Wettbewerbsverfahren ablehnte. (mel)



Das Hochhausprojekt «Chez Fritz» neben dem Bahnhof Buchs. Visualisierung: HRS